

1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56728

SONNIGE und RUHIGE GARTENWOHNUNG // perfekte Ausrichtung // Tiefgaragenstellplatz



Ihr Ansprechpartner

Joseph Gasteiger-Rabenstein

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at

www.riwog.at

SONNIGE und RUHIGE GARTENWOHNUNG // perfekte Ausrichtung // Tiefgaragenstellplatz



Lage

Ferdinand-Platzer-Gasse

Auf Anfrage wird ein 360-Rundgang zugesendet!

Ruhige und sonnige Gartenwohnung in in grüner Umgebung (autofreie Anlage, daneben Kleingärten) in der **Ferdinand-Platzer-Gasse 10, 1210 Wien**. Von Frühjahr bis Herbst „erweitertes Wohnzimmer“ in den Garten. Die Wohnung befindet sich in der ruhigsten und grünsten Ecke der Anlage AM PARK/PARKSIDE (**Baujahr 2020**). Die neue Wohnanlage ist autofrei und bietet viel Freiraum sowie zahlreiche, parkähnliche Grünzonen. Im 1,5 Hektar großen Park befinden sich Schaubeete, ruhige Ecken, Spielplätze, Outdoor-Fitnessgeräte, ein Gemeinschaftsraum samt Küche und viele Spazierwege. Unmittelbar in der Anlage befindet sich ein kleiner Essens-Nahversorger; weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Eckdaten:

- große Wohnküche (mit Ausgang in den Garten)
- Schlafzimmer (mit Ausgang in den Garten)
- großer, ruhiger Garten (Ausrichtung O-S-W; den ganzen Tag sonnige und schattige Plätzchen)
- 64,68 m² Garten + 11,5 m² Terrassenfläche
- elektrische Außenrolläden
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchtrockner und WM-Anschluss
- Einbauküche (Kühl-Gefrier-Kombi, Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug)
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Zentralheizung (Fernwärme)
- moderne Technik
- Video-Gegensprechanlage
- 2 geräumige Kellerabteile zu je ca. 5 m²
- Heizung: Fernwärme

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus
- Fitnessraum im Nebenhaus zur Benützung

Garagenplatz:

Tiefgaragenstellplatz

Lage:

Ferdinand-Platzer-Gasse 10, 1210 Wien

Öffentliche Anbindung:

Autobuslinien 28A sowie 29A (mit Verbindung zu U1 und U6) nur wenige Schritte entfernt; die S-Bahn-Station Siemensstraße ist in wenigen Minuten erreichbar.

Betriebskosten Wohnung:

64,83 Rücklage
26,20 Verwaltung
126,27 Betriebskosten
15,25 USt. (10 %)

232,55 Gesamt

Betriebskosten Garage:

5,64 Rücklage
15,35 Verwaltung
10,98 Betriebskosten
5,27 USt.

37,24 Gesamt

Kaufpreis:

EUR 420.000,- Kaufpreis Wohnung
EUR 25.000,- Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz

EUR 445.000,- Gesamt (inkl. Stellplatz)

Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,75 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 64,68 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 11,5 m ²	Beziehbar:	ab sofort
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	EG / Gartenwohnung	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Gärten:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.01.2029
		HWB:	B 30,72 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,78

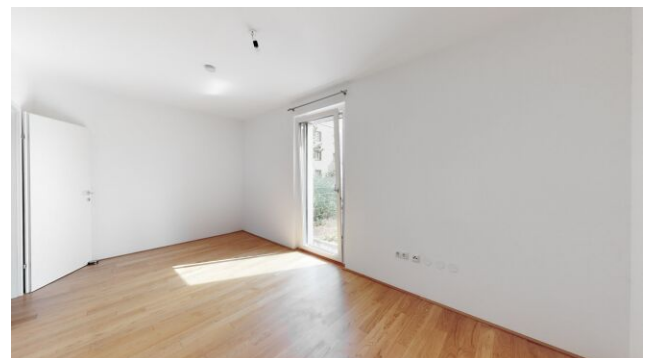
Ausstattung

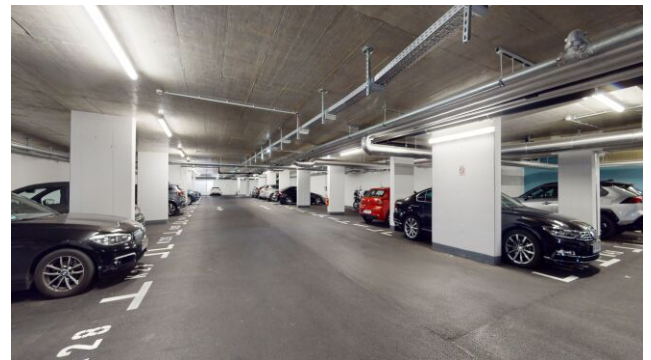
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse		
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Fahrradraum, Seniorengerecht, Fitnessraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

Preisinformationen

Kaufpreis:	420.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	152,47 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	64,83 €		
Umsatzsteuer:	15,25 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	232,55 €		

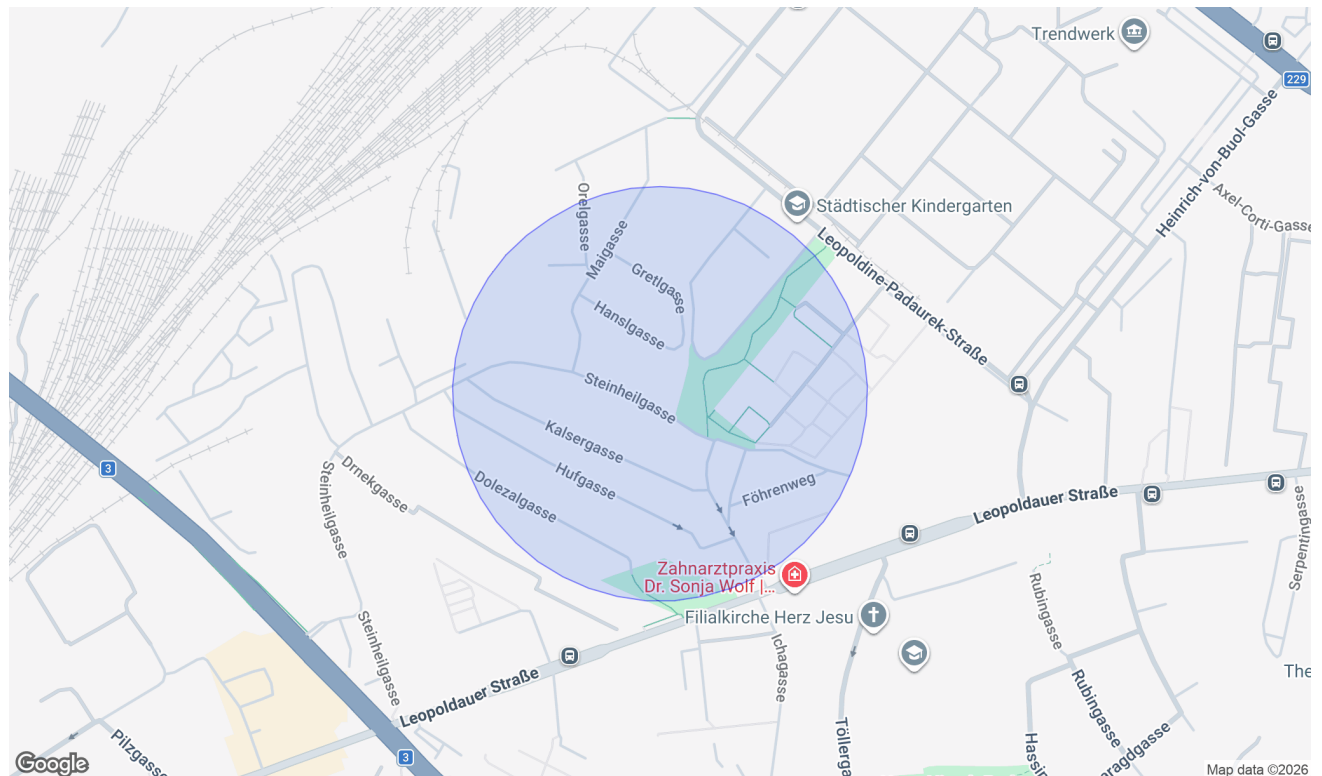
Weitere Fotos





Lage

1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

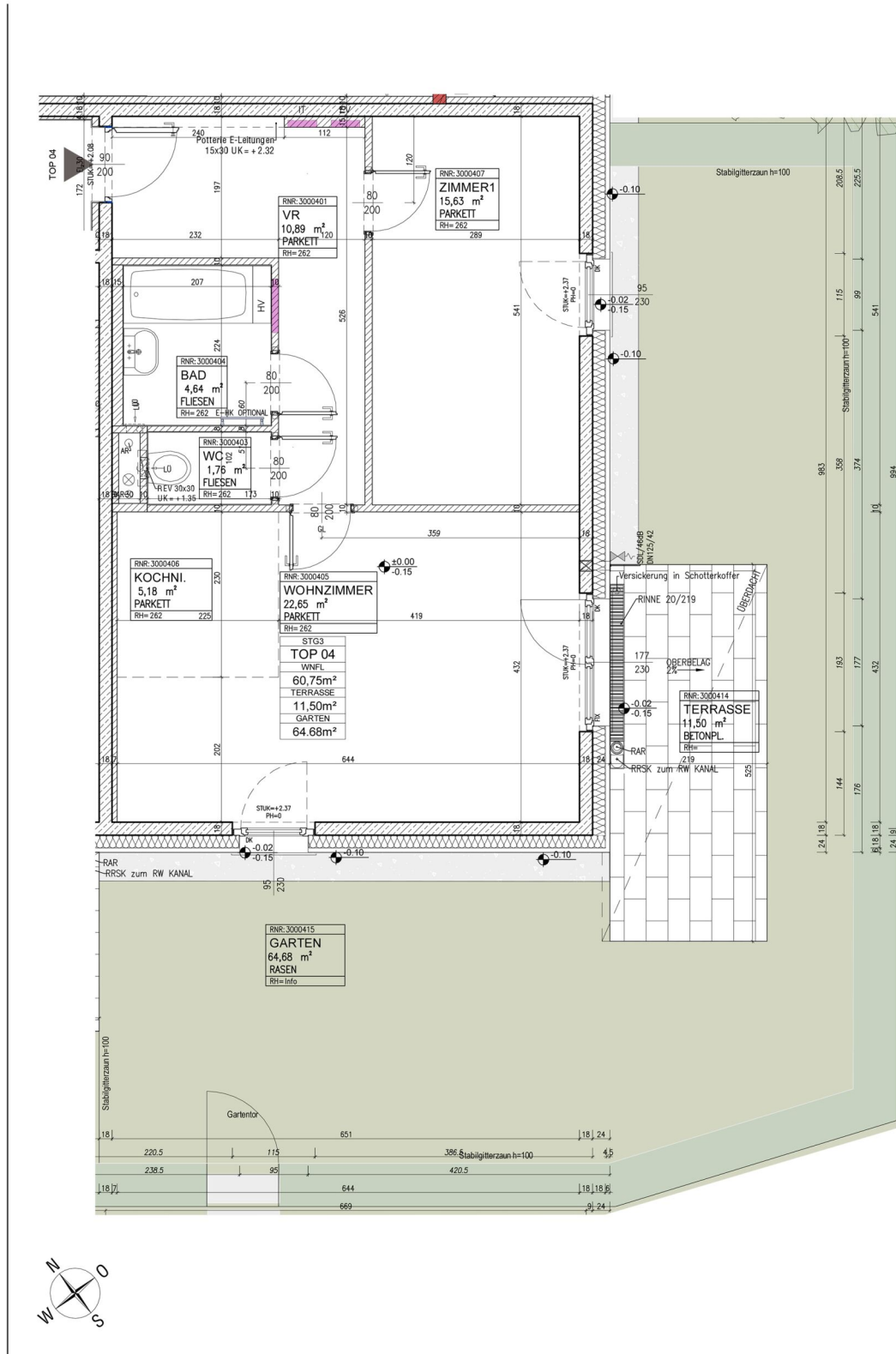
Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at